

OPCI Franceurope Immo ISR

DOCUMENT TRIMESTRIEL D'INFORMATION
AU 30/06/2025



CHIFFRES CLES

Actif net global 309 741 417,90 €

Performance 2024⁽¹⁾
Parts P -2,14 %
Parts I -1,49 %
Parts B -2,29 %

Performance 30/06/2025⁽¹⁾
Parts P +1,73 %
Parts I +1,97 %
Parts B +1,57 %

Société de gestion AEW

(1) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

ACTUALITÉ DU FONDS

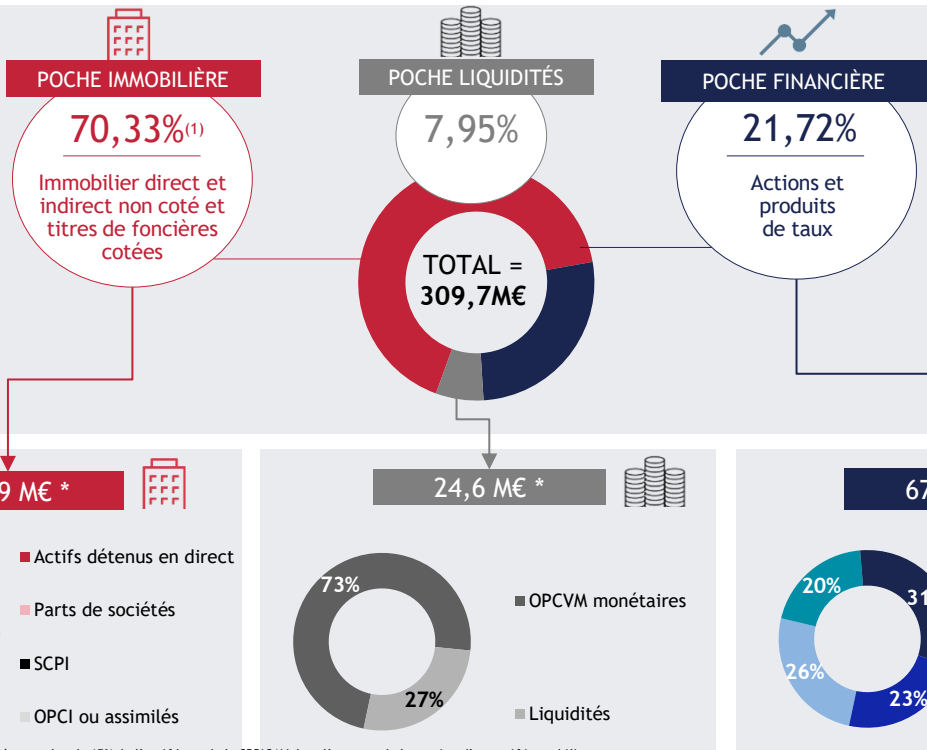
Depuis le 1^{er} janvier 2025, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de +1,73% pour la part P, +1,97% pour la part I et +1,57% pour la part B.

Au 2^{ème} trimestre 2025, l'actif net total a diminué de (-2,8M€) pour atteindre 309,7M€ soit une diminution de (-0,91%) sur le trimestre.

Cette variation s'explique principalement par une décollecte nette de (-8,7M€) accompagnée d'une hausse de la valeur des actifs financiers à caractère immobilier de (+3,9M€) et des actifs immobiliers détenus en direct (+1,7M€).

Les actifs financiers sont relativement stables (impact de 0,01% YTD).

L'ACTIF NET AU 30/06/2025



(1) La poche immobilière représente plus de 65% de l'actif brut de la SPICAV dans l'attente de la cession d'un actif immobilier

* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI) AU 30/06/2025

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCI)

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾ 195,5 M€

Sites 14

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾ 88,41 %

⁽²⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition
⁽³⁾ Hors Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)
⁽⁴⁾ En valeur vénale

Répartition typologique et géographique ⁽⁴⁾ :

Bureaux	55 %	Province	43 %
Centres commerciaux	24 %	Belgique	24 %
Commerces	7 %	Allemagne	13 %
Hotel Tourisme	14 %	Paris	14 %
		Ile-de-France	6 %

Au 30 juin 2025, l'OPCI Franceurope Immo ISR détient 8 actifs en détention directe et 5 participations détenant 6 actifs.

La valeur vénale globale des actifs immobiliers détenus de manière directe et indirecte à périmètre constant a augmenté de 1,9M€ depuis le 31 mars 2025, soit une variation de (+1,01%) sur le trimestre.

Les principales variations des valeurs vénales par secteur au troisième trimestre sont les suivantes :

- ➔ **Bureaux (+1,91%)** : Hausse d'un actif situé en Allemagne (+7,92%).
- ➔ **Commerces (-0,19%)** : Stabilité des actifs.
- ➔ La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens reste inchangée.

L'essentiel de l'actualité locative du trimestre concerne l'actif situé en Belgique avec un congé pour renouvellement partiel.

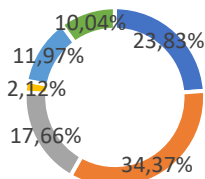
Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent la Tour Prisma à Courbevoie (1 813 m² en QP) et le centre commercial situé à Marseille (1 790 m² en QP). Ces deux actifs représentent à eux seuls près de 54% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du trimestre s'établit à 88,85%.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

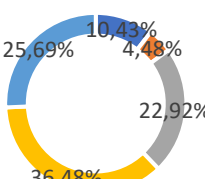
VONOVIA	
UNIB-RODAMCO-WEST	
KLEPIERRE	
LEG IMMOBILIENT	
GEKINA NOMINATIVE	

Répartition géographique



- Allemagne
- France
- Belgique
- Luxembourg
- Espagne

Répartition par nature



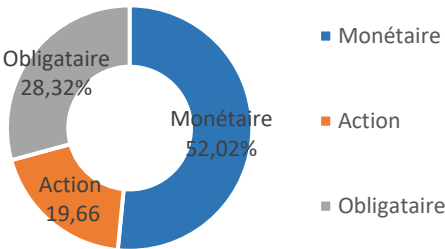
- Logistique
- Diversifié
- Commerce
- Residentiel
- Bureaux

Les marchés ont été très volatils sur le mois d'avril. L'annonce lors du Libération Day par Donald Trump en tout début de mois de la mise en place de droits de douanes élevés ont provoqué une prise de bénéfices de la part des investisseurs. Les tensions commerciales ravivent le risque de récession. L'annonce d'une trêve de 90 jours une semaine plus tard a permis aux marchés de rebondir. La Banque Centrale Européenne a abaissé ses taux directeurs de 25bps. Les marchés ont nettement rebondi en mai, portés par une amélioration conjoncturelle globale et un retour de l'appétit pour le risque après l'annonce par l'administration Trump d'une nouvelle pause tarifaire de 3 mois. L'activité économique reste atone mais les indicateurs avancés suggèrent un effet positif des plans de relance allemands à moyen terme. La BCE a procédé à une baisse de 25 points de base de ses taux directeurs, un signal d'assouplissement contrebalancé par un message prudent quant au rythme futur des baisses. Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient ont pesé sur les marchés en juin. L'entrée officielle des Etats-Unis dans le conflit entre l'Israël et l'Iran font craindre au marché une hausse du prix du baril et de l'inflation en général. Les risques que le détroit d'Hormuz soit bloqué ne sont pas nuls. Le cessez-le-feu signé deux jours après ont rassuré. Les négociations sur les droits de douane américains se poursuivent. La BCE a réduit ses taux directeurs de 25bps.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de +13.98% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de +12.74%. Les sociétés qui ont le plus performé sont Cofinimmo (+34%), Kojamo (+30%), Vonovia (+25%), TAG Immobilien (+23%) et Aroundtown (+23%). Celles qui ont le moins performé sont Mercialis (+0%), Montea (+3%), Argan (+7%), Gecina (+7%) et Klepierre (+8%).

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par nature



Au cours du trimestre, les investissements en actions ont été globalement maintenus, avec une préférence pour l'Europe par rapport aux Etats-Unis et, plus généralement, au Monde hors Europe. L'exposition en actions, qui était de 25,4% de l'actif de la Poche à fin mars atteint 26,7% à fin juin contre 25% dans l'indicateur de référence.

Au 30 juin, les positions en actions sont : DNCA Engage (6,9% de l'actif), Mirova Euro Sustainable Equity (6,8%), Mirova Women Leaders Equity (5,8%), Thematics Meta (3,3%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,2%) et Mirova Europe Environmental Equity (0,8%).

La sensibilité de la Poche aux taux d'intérêt est demeurée supérieure à celle de l'indicateur sur l'ensemble du trimestre. Au 31 mars, elle s'élevait à 2,21 pour la Poche contre 2,03 pour l'indicateur et, au 30 juin, elle ressort à 2,16 contre 2,05.

En fin de période, la Poche est investie à 93,8% de son actif en fonds disposant du Label ISR.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	30/06/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	89 835 000	88 115 000
Parts des sociétés et comptes courants associés	113 844 091	115 134 250
Actions négociées sur un marché réglementé	17 093 648	21 935 257
Autres actifs à caractère immobilier	15 760 806	16 224 657
Total	236 533 545	241 409 164
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	66 621 552	74 383 188
Instruments financiers à terme		
Total	66 621 552	74 383 188
Dettes et créances	-1 491 023	-1 468 640
Dépôts à vue	8 077 345	8 814 771
Total	6 586 322	7 346 131
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	309 741 419	323 138 483

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 24 623 802€ composée de parts d'OPCVM (18 037 481€) et de disponibilités (dettes et créances incluses). La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 30 juin 2025 (le prospectus prévoit la possibilité de s'endetter jusqu'à 40% de la poche immobilière et jusqu'à 10% des actifs non immobiliers en emprunt d'espèces pour assurer le remboursement des rachats).

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/06/2025

Franceurope Immo est un produit d'épargne non coté de long terme à prépondérance immobilière. Il permet d'investir dans un produit diversifié constitué d'une **poche immobilière** (entre 60% et 65%) composée d'immobilier direct et indirect non coté (51% minimum) et de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes (9% maximum), d'une **poche financière** composée d'actions et de produits de taux (35% maximum) et d'une **poche de liquidités** (5% minimum)⁽¹⁾ pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



CHIFFRES CLES AU 30/06/2025

Valeur liquidative	87,66 €
Nombre de parts	2 485 414,996
Actif net Part P	217 889 654,20 €
Actif net Global	309 741 417,90 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-2,14 %
Performance ⁽²⁾ YTD	+1,73 %
Dernier coupon versé	0,30 € (fin avril 2025)

SOUSCRIPTION ET RACHAT (1)

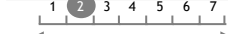
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	• CTO : 5 % maximum (dont 2 % maximum revenant au distributeur) • Assurance-vie : Frais CTO + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus potentiels	• CTO : acompte trimestriel possible • En assurance-vie : acompte trimestriel possible, réinvestissement automatique sur le support en euros
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	• CTO / assurance-vie : remboursement sous minimum 8 à 10 jours et dans un délai maximum de 2 mois suivant la date de centralisation des rachats
Frais de sortie	Néant

FRAIS COURANTS (1)

Frais de fonctionnement et de gestion	2,90 % TTC par an de l'actif net. Dont une partie peut être rattachée aux distributeurs. 2,20 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2023 : 1,80 % actif net
Frais d'exploitation immobilière	1,48 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de l'actif net. 2 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de la valeur globale des actifs immobiliers gérés. Réel 2023 : 0,71 % actif net

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

CARACTERISTIQUES GENERALES

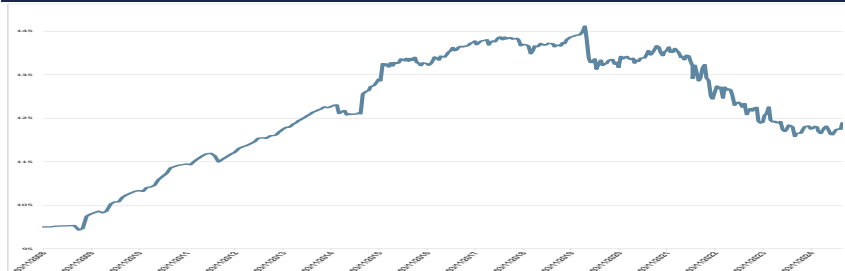
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SP120080020

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

LES DERNIERES ACQUISITIONS DE LA SPPICAV



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,90%	-0,07%
Variation actifs financiers SIIC	0,17%	1,36%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,08%	0,01%
Trésorerie ⁽³⁾	0,19%	0,43%
	1,18%	1,73%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	0,50%	0,93%	-10,06%	-14,03%	-12,34%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,73%	2,63%	-6,54%	-8,94%	24,87%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,92%	2,68%	15,56%	19,07%	23,07%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,00%	0,50%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-2,14%	1,73%
Dividendes versés dans l'année	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,71 €	1,05 €

- (1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com
- (2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
- (3) Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué du montant distribué
- (4) Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
- (5) Date de première valeur liquidative : 03/11/2008
- (6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION
AU 30/06/2025

Franceurope Immo est un produit d'épargne non coté de long terme à prépondérance immobilière. Il permet d'investir dans un produit diversifié constitué d'une poche immobilière (entre 60% et 65%) composée d'immobilier direct et indirect non coté (51% minimum) et de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes (9% maximum), d'une poche financière composée d'actions et de produits de taux (35% maximum) et d'une poche de liquidités (5% minimum)⁽¹⁾ pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



CHIFFRES CLES AU 30/06/2025	
Valeur liquidative	87,74 €
Nombre de parts	1 046 509,85500
Actif net Part I	91 825 168,97 €
Actif net global	309 741 417,90 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-1,49 %
Performance ⁽²⁾ YTD	+1,97 %
Dernier coupon versé	0,40 € (fin avril 2025)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾	
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	500 000 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	4 % maximum (dont 1 % maximum revenant au distributeur)
Affectation des revenus potentiels	Acompte trimestriel possible
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	Remboursement sous minimum 8 à 10 jours et dans un délai maximum de 2 mois suivant la date de centralisation des rachats
Frais de sortie	Néant

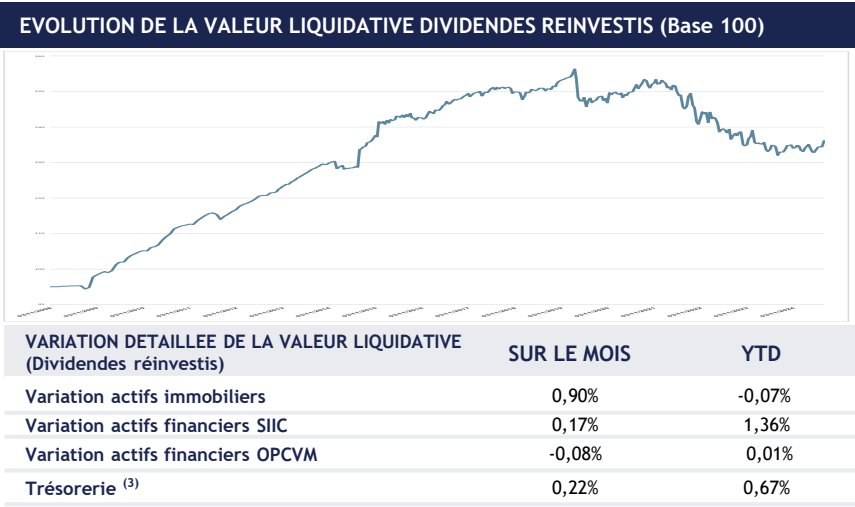
FRAIS COURANTS ⁽¹⁾	
Frais de fonctionnement et de gestion	1,66 % TTC par an de l'actif net. Dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs. 1,24 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2023 : 0,91 % actif net
Frais d'exploitation immobilière	1,48 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de l'actif net. 2 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de la valeur globale des actifs immobiliers gérés. Réel 2023 : 0,71 % actif net

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

CARACTERISTIQUES GENERALES	
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	2 Risque le plus faible Risque le plus élevé
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

LES DERNIERES ACQUISITIONS DE LA SPPICAV



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)	SUR LE MOIS		YTD	
Variation actifs immobiliers	0,90%		-0,07%	
Variation actifs financiers SIIC	0,17%		1,36%	
Variation actifs financiers OPCVM	-0,08%		0,01%	
Trésorerie ⁽³⁾	0,22%		0,67%	
	1,21%		1,97%	

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	0,34%	0,85%	-10,42%	-14,43%	-12,26%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,97%	3,13%	-4,43%	-5,34%	43,73%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,91%	2,67%	16,06%	19,52%	23,48%

- LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾
- | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | YTD |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Variation des valeurs liquidatives | -4,64% | 0,30% | -8,40% | -3,82% | -4,75% | 0,34% |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | -2,56% | 2,16% | -7,33% | -2,37% | -1,49% | 1,97% |
| Dividendes versés dans l'année | 2,29 € | 1,90 € | 1,19 € | 1,45 € | 3,02 € | 1,40 € |
- (1)

Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com
- (2)

Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
- (3)

Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué du montant distribué
- (4)

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
- (5)

Date de première valeur liquidative : 03/11/2008
- (6)

La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION
AU 30/06/2025

Franceurope Immo est un produit d'épargne non coté de long terme à prépondérance immobilière. Il permet d'investir dans un produit diversifié constitué d'une poche immobilière (entre 60% et 65%) composée d'immobilier direct et indirect non coté (51% minimum) et de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes (9% maximum), d'une poche financière composée d'actions et de produits de taux (35% maximum) et d'une poche de liquidités (5% minimum)⁽¹⁾ pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



CHIFFRES CLES AU 30/06/2025	
Valeur liquidative	86,62 €
Nombre de parts	307,00000
Actif net Part B	26 594,73 €
Actif net Global	309 741 417,90 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-2,29 %
Performance ⁽²⁾ YTD	+1,57 %
Dernier coupon versé	0,25 € (fin avril 2025)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾	
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	Assurance-vie : Frais 5 % maximum (dont 2 % maximum revenant au distributeur) + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus potentiels	En assurance-vie : acompte trimestriel possible selon les conditions des contrats concernés
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	Assurance-vie : remboursement sous minimum 8 à 10 jours et dans un délai maximum de 2 mois suivant la date de centralisation des rachats
Frais de sortie	Néant

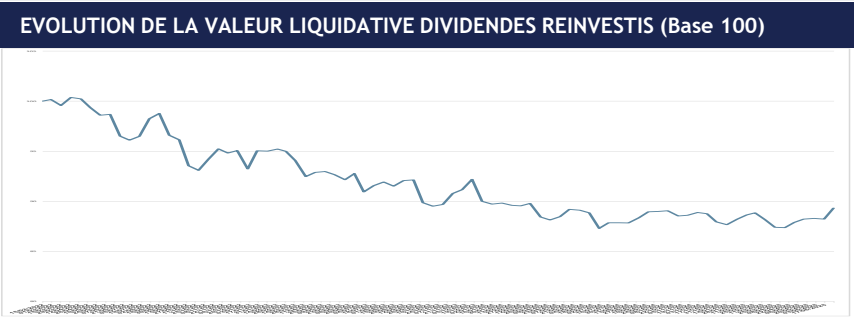
FRAIS COURANTS ⁽¹⁾	
Frais de fonctionnement et de gestion	2,90 % TTC par an de l'actif net. Dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs. 2,20 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2023 : 1,79 % actif net
Frais d'exploitation immobilière	1,48 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de l'actif net. 2 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de la valeur globale des actifs immobiliers gérés. Réel 2023 : 0,71 % actif net

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

CARACTERISTIQUES GENERALES	
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	2 Risque le plus faible Risque le plus élevé
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

LES DERNIERES ACQUISITIONS DE LA SPPICAV



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,90%	-0,07%
Variation actifs financiers SIIC	0,17%	1,36%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,08%	0,01%
Trésorerie ⁽³⁾	0,17%	0,27%
	1,16%	1,57%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	0,63%	0,90%	-9,69%	NA	-13,38%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,57%	2,31%	-6,81%	NA	-10,44%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,92%	2,73%	15,11%	NA	16,92%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-6,95%	-3,47%	-4,16%	0,63%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-6,76%	-3,22%	-2,29%	1,57%
Dividendes versés dans l'année	-	-	0,20 €	0,25 €	1,71 €	0,80 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
(3) Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué du montant distribué
(4) Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
(5) Date de première valeur liquidative : 28/02/2022
(6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier